

Begründung
zum Bebauungsplan Hausbruch 31

V. 19. 5. 82

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 5 /78 vom 2. März 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 429) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Oktober 1978 und 17. August 1981 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1825, 1981 Seite 1473) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen dar. Die Waltershofer Straße sowie die Verbindungsstraße von der Waltershofer Straße zur Bundesautobahn im Zuge des Moorburger Hinterdeiches sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes vordringlich benötigte Flächen für industrielle Nutzung und die erforderlichen Erschließungsanlagen festzusetzen. Hiermit soll die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsstätten im Süderelberaum ermöglicht werden. Außerdem sollen Grünflächen gesichert werden.

Weiterhin schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung für die teilweise Aufhebung der Straße Dubben, die das Betriebsgelände eines vorhandenen großen Industrieunternehmens durchschneidet. Die Erweiterung des Betriebsgeländes erfordert, diese Straße im südlichen Teil zu entwidmen. Im Rahmen der Industrieerschließung wird gleichzeitig eine Ersatzbelegeneit für die an der Straße Dubben noch verbleibenden Anlieger geschaffen.

Der Bebauungsplan umfaßt nur einen Teil der im Flächennutzungsplan bis an die Autobahn A 7 dargestellten gewerblichen Bauflächen. Es ist vorgesehen, die zwischen der Autobahn und der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Hausbruch 31 liegenden Flächen mit dem Bebauungsplan Hausbruch 32 zu überplanen; hierfür liegt ein Aufstellungsbeschluß vom 29. April 1981 vor.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Waltershofer Straße und südlich des Moorburger Hinterdeiches. An die westlich des Plangebiets verlaufende Waltershofer Bahn schließen umfangreiche Wohngebiete sowie Grün- und Freiflächen an.

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wiesen). Es befindet sich ein älteres Wohngebäude sowie verschiedene untergeordnete Nebengebäude im Planbereich. Der Ersatzbau für das Wohngebäude ist bereits in Bau. Das Wohngebäude wird noch im Laufe des Jahres geräumt werden. Die für die Erschließungsstraßen vorgesehenen Flächen sind unbebaut.

Ein großer Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Unmittelbar südlich des Planbereichs schließt ein Industriebetrieb an, der sich in größerem Umfang erweitern wird.

5. Planinhalt

Die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans werden ausschließlich als Industriegebiet festgesetzt, da hier neben den zu beachtenden städtebaulichen Grundsätzen auch die im gesamthamburgischen Interesse liegenden Maßnahmen zur langfristigen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten zu sehen sind.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange zwischen der Schaffung von Bauflächen und dem Erhalt eines unbebauten Landschaftsraumes war es unter Beachtung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, hier im Süderelberaum weitere Arbeitsstättenflächen anzubieten. Zudem besteht in dieser verkehrsgünstigen Lage ein dringendes Interesse an der Ausweisung von neuen Industriegebieten.

Im südlichen Bereich des Industriegebiets werden mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschöpft. Damit wird auch die Unterbringung von störenden Betrieben in Hallen ermöglicht; Umweltbelastungen können dadurch aufgefangen werden. Im nördlichen Bereich soll dem Übergang zur freien Landschaft, die hier unmittelbar an das Plangebiet anschließt, Rechnung getragen werden. Daher ist hier die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Baumassenzahl auf 7,0 reduziert worden. Außerdem wird aus dem gleichen Grund für die Fläche nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m Straßenniveau festgesetzt (dies entspricht 14,0 m über Normalnull).

Es ist eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet worden ist, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Es wird angestrebt, innerhalb des Industriegebiets eine Gliederung zu erreichen. Da der nördliche Planbereich schon über große Entfernung auf die übergeordneten Straßen optisch wirksam wird, ist er für den Gesamteindruck des Industriegebiets von besonderer Bedeutung. Deshalb sollen hier nach § 2 Nummer 2 selbständige Anlagen und Einrichtungen, die dem besonderen Zweck der Lagerung dienen und insoweit erhebliche Freilagerflächen benötigen (wie z.B. Abstellplätze von Speditionen, Verkehrshöfe zum Umschlag von Gütern, Holzlagerplätze, Autohöfe, Lagerhallen von Großmärkten und Schrottlagerplätzen, Kühlhäuser) ausgeschlossen werden.

Im westlichen Planbereich zwischen der Waltershofer Straße und der Straße Dubben einschließlich ihrer Verlängerung sind Fabriken und Betriebsstätten, die erhebliche Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen verursachen können, unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 1). Mit dieser Festlegung soll ein wirksamer Schutz der westlich außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete erreicht werden. Eine weitergehende einschränkende Gliederung des Industriegebietes würde der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplans widersprechen. Die durch die Industriegebietsausweisung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und der Betrieb von Anlagen regeln sich darüber hinaus nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine Beeinträchtigung in der Nachbarschaft vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen einschließlich Obst- und Gemüseanbau ist nicht zu befürchten.

Die vorgesehene Industrieansiedlung stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dieses Raumes dar und verändert die vorhandene Landschaft entscheidend. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es erforderlich, das ganze Gelände um etwa 2 m aufzuhöhen (vergleiche dazu Festsetzung von Straßenhöhen). Ferner muß der nicht tragfähige Boden

ausgetauscht werden. Deshalb können die Feuchtwiesen und der jetzt das Landschaftsbild prägende Baumbestand nicht mehr erhalten werden. Die Bäume wären nur zu erhalten, wenn das Gelände, auf dem sie stehen, auf dem vorhandenen Höhen-niveau bleibt, d.h., diese Flächen müssen von der Aufhöhung ausgeschlossen bleiben. Dadurch entstünden Mulden, in denen sich das Oberflächenwasser sammelt. Dies würde ebenfalls zum Eingehen der Bäume führen. Die Mulden zu entwässern, ist zwar möglich, würde aber einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand erfordern.

Unabhängig hiervon ist die Erhaltung der großen Bäume unter Berücksichtigung der Gesamtsituation in einer Senke inmitten von höhergelegenen Industrieflächen aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Als Ausgleichsmaßnahmen werden daher Parkanlagen entlang der vorhandenen Wasserläufe Dubbengraben und Landscheide angelegt, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen. Hierdurch wird die vorgesehene Bebauung in die Landschaft eingebunden und die Regenerationskraft des Wassers durch den Bewuchs entlang der Gewässer verbessert. Außerdem sind diese Grünstreifen auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Das gilt besonders für den Grünstreifen im Westen. Die Westgrenze des Plangebiets ist zugleich die westliche Begrenzung der Arbeitsstätten im Süderelberaum. Jenseits hiervon liegen ausgedehnte Wohngebiete oder es beginnt die freie Landschaft. Diese Strukturgrenze erfordert daher als Zäsur eine Abpflanzung, die städtebaulich wirksam in Erscheinung tritt. Insgesamt gehört das Gebiet zu den wenigen in Hamburg noch vorhandenen Flächen, die unter Beachtung von Belangen des Umweltschutzes für eine industrielle Erschließung geeignet sind. Aus diesen Gründen konnte Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nicht gefolgt werden, die sich für eine gegenüber den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verstärkte Begrünung des Plangebiets aussprachen.

Der westliche Grünstreifen ist im Mittel 15,0 m breit und soll im wesentlichen dicht bepflanzt werden. Entlang des Grünstreifens soll ein Rad- und Fußweg geschaffen werden, da der bisherige Weg an der stark befahrenen Waltershofer Straße, insbesondere bei schlechtem Wetter, kaum nutzbar ist. Ein Teil dieses Grünstreifens soll auch öffentliche Versorgungsleitungen aufnehmen. Der Grünstreifen im Norden des Plangebiets ist mit 20,0 m Breite geplant, von der die Hälfte für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung bei Verbreiterung der Landscheide gekennzeichnet ist.

Ein vollständiger Ausgleich der unter anderem durch die Aufhöhungen verlorengelassenen Vegetationsflächen ist im Hinblick auf die mit der Planung beabsichtigte Industrieerschließung nicht möglich. Da die gemäß § 9 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebene Vorgartenbegrünung zusammen mit den als Parkanlage ausgewiesenen Flächen etwa einer 10 %-igen Begrünung des gesamten Plangebiets entspricht, kann auf eine Festsetzung von Grünflächen auf zukünftig privaten, nicht überbaubaren Flächen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Die Erschließung des Plangebiets war nur über die Straßen Dubben und Zum Dubben von der Waltershofer Straße aus gegeben. Nunmehr erfolgt die Erschließung über eine in Ost-West-richtung verlaufende 19,50 m breite Straße die im Westen eine Anbindung an die Waltershofer Straße erhält und im Osten außerhalb des Plangebiets an die Bundesautobahn A 7 und darüber hinaus an den Moorburger Hauptdeich angeschlossen werden soll. Durch den Bau dieser Straße wird gleichzeitig den an der Straße Dubben verbleibenden Anliegern eine Ersatzbelegenheit geschaffen. Soweit den Grundstücken die Belegenheit genommen wird, kann die Straße im südlichen Teil erst dann nach § 7 Absatz 4 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) aufgehoben werden, wenn im Rahmen der neuen Straßenführung eine Ersatzbelegenheit geschaffen worden ist.

Der verbleibende nördliche Teil der Straße Dubben wird im Rahmen der Erschließung des Industriegebietes ausgebaut. Diese Straße ist im Mittel 23 m breit und wird in Teilbereichen um 2 m aufgeweitet, um das Pflanzen von dicht stehenden Bäumen zu ermöglichen.

Von der Straße Dubben zweigen zwei bügelförmige Straßen von jeweils 15,5 m Breite ab, die der Erschließung der Industrie-
flächen dienen. Die westliche Straße schließt an eine im nördlichen Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufende 19,0 m breite Erschließungsstraße an. Die östliche Straße wird außerhalb des Plangebiets ebenfalls an diese Erschließungsstraße herangeführt. Innerhalb des Plangebiets wird zwischen diesen beiden Straßen eine 14,5 m breite Straßenverbindung geführt. Im Süden wird im bisherigen Verlauf der Straße Dubben eine 17,0 m breite Stichstraße mit Kehre festgesetzt. Sie stellt die Werkszufahrt des dort vorhandenen Industriebetriebs dar. Hiermit wird erreicht, daß die Fahrzeuge, die vom Werksgelände zur Autobahn A 7 wollen, nicht über die Waltershofer Straße zu fahren brauchen. Eine 6,0 m breite Fußwegverbindung ist von der südlichen 19,0 m breiten Erschließungsstraße zur Waltershofer Straße ausgewiesen. Der Fußweg dient den im Plangebiet Beschäftigten als kurze Wegeverbindung zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln an der Waltershofer Straße.

Alle Erschließungsstraßen sind von der Breite her ausgerichtet auf die Anlage von zwei Fahrspuren mit den erforderlichen Geh- und Radwegen sowie Schutzstreifen. Die unterschiedlichen Gesamtbreiten ergeben sich insbesondere auch daraus, daß an den Erschließungsstraßen Ausgleichsmaßnahmen für das verlorengegangene Naturpotential geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, an allen Straßen Bäume zu pflanzen. Hierdurch soll neben einer Luftberuhigung und einer Minderung des Staubgehaltes der Luft eine Beschattung der Straßen erreicht werden. Im einzelnen stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

- Entlang der Straße Dubben werden die Gehwege auf beiden Seiten jeweils 2,0 m breiter als üblich angelegt, damit als Ersatz für die dort abgängigen großen Bäume eine dichte alleeartige Baumbepflanzung vorgenommen werden kann. Der Abstand der Bäume beträgt etwa 10 bis 12 m.
- Entlang der nördlichen 19,5 m breiten Erschließungsstraße werden beidseitig in den Parkstreifen Pflanzinseln für eine alleeartige Baumbepflanzung vorgesehen. Hier beträgt der Abstand der Bäume im Mittel etwa 30 m.
- Entlang aller übrigen Straßen wird einseitig eine Bepflanzung mit Bäumen in Pflanzinseln innerhalb der Parkstreifen vorgesehen. Auch hier beträgt der Abstand der Bäume im Mittel jeweils 30 m.

Neben ihrer ökologischen Funktion tragen die Straßenbäume auch zur städtebaulichen Gliederung des neu überplanten Bereichs bei. Im Interesse einer guten Gestaltung des Industriegebiets wird darüber hinaus festgelegt, daß die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenfläche) gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen (vergleiche § 2 Nummer 3). Auch diese Maßnahme kann zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen und stellt einen privaten Beitrag zur Durchgrünung des Industriegebiets dar. Um diese Zielsetzung zu fördern, sollen in den Vorgärten Stellplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Um verkehrsgefährdende Reklame zu verhindern, sind Werbeanlagen, die vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 5).

Die Ableitung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Regensiele. Dabei ist die Entwässerung auf den vorhandenen Dubbengraben ausgerichtet. Wegen des notwendigen Sohlgefälles und der Mindestüberdeckung der Regensiele ist eine Geländeaufhöhung zwischen

1,60 m im Westen und 1,95 m im Osten des Plangebiets erforderlich. Daher sind im Plan Höhenangaben eingetragen.

Zur Verbesserung der Vorflut für die Regenwasserbesielung dient ein ca. 430 m langer Stichgraben (Nebengraben zum Dubbengraben), der im mittleren Plangebiet als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet ist. Durch diesen Nebengraben können die Regenwassersiele kürzer gehalten werden und damit auch die Geländeaufhöhung verringert werden. Die Festlegung der Baugrenzen auf den Industrieflächen nimmt auf die Anlage des Stichgrabens bereits Rücksicht.

Im Zuge des an der Ostseite der Waltershofer Straße verlaufenden Dubbengrabens ist ein Teich als Grabenerweiterung herzustellen, in dem sich die im Wasser mitgeführten Schweb- und Schadstoffe - bedingt durch die erhebliche Verringerung der Fließgeschwindigkeit - absetzen können. Er dient zum Schutz der unmittelbar nördlich der Landscheide vorhandenen Trinkwassergewinnung der Hamburger Wasserwerke. Die für den Teich benötigte Fläche ist im nordwestlichen Planbereich innerhalb der Parkanlage als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Ebenso ist für einen später notwendig werdenden Ausbau der parallel zum Moorburger Hinterdeich verlaufenden Landscheide der Flächenbedarf im Plan vorgemerkt worden.

Für die Ableitung des durch die neue Bebauung anfallenden Schmutzwassers ist im südwestlichen Planbereich an der Fußwegverbindung zur Waltershofer Straße ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Vorgesehen ist ein unterirdisches Bauwerk, das innerhalb der Bauflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angelegt werden soll. Auf eine Ausweisung als Versorgungsfläche ist nach der öffentlichen Auslegung verzichtet worden, weil Größe und genauer Standort dieses Bauwerks im Verhältnis der umgebenden Flächennutzungen von untergeordneter Bedeutung sind. Darüber

hinaus ist das nördlich der Fußwegverbindung geführte 4 m breite Leitungsrecht für die Aufnahme von Schmutzwasser-sielen geringfügig verlängert worden.

Die vorgenommenen Änderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2 Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine weitere bis zu 6 m breite Leitungstrasse ist zwischen dem westlichen Straßenbügel und der nördlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Beide Leitungstrassen müssen so befestigt werden, daß sie mit größeren Sielbetriebsfahrzeugen befahren werden können.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um folgende Pläne:

- Bebauungsplan Hausbruch 17/Heimfeld 22 vom 10. November 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 292).
- Bebauungsplan Hausbruch 3 vom 2. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105).
- Baustufenplan Neugraben-Fischbek vom 8. Juni 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 115).

Bis auf einen Streifen im Süden unterliegt das Gebiet dem Landschaftsschutz. Hier gelten Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese Verordnung soll für den Geltungsbereich

des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Die Oberflächenentwässerung des Dubbengrabens ist im Plan nachrichtlich übernommen. Der Graben ist in einem wasserrechtlichen Verfahren verbindlich festgesetzt worden. Soweit für die Oberflächenentwässerung noch Flächen benötigt werden, ist der Flächenbedarf unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 491.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 63.600 m² (davon neu etwa 44.000 m²) und für die Parkanlage etwa 29.800 m² benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 2.400 m² (für Straßen etwa 1.100 m², für Parkanlagen etwa 1.300 m²) durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Sielbau und dem Bau des Schmutzwasserpumpwerkes sowie durch den Gewässerbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung

nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.